

Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 33.884.145/0001-51

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor independente

Período de 22 de outubro de 2019 (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2019



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	6
Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras para o período de 22 de outubro de 2019 (data de início das atividades do Fundo) à 31 de dezembro de 2019	10

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes

Av. Eng. Luís Carlos Berrini, 105 - 12º andar
Itaim Bibi, São Paulo (SP) Brasil

T +55 11 3886-5100

Aos Cotistas e a Administradora do

Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I - Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I - Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 22 de outubro de 2019 (data de início das atividades do Fundo) à 31 de dezembro de 2019, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I - Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 22 de outubro de 2019 (data de início das atividades do fundo) à 31 de dezembro de 2019, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de investimento imobiliário regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”.

Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (“PAA”) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Certificados de Recebíveis Imobiliários

(Conforme Nota Explicativa nº 6.1, Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA: O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado e tem por objetivo investir em empreendimentos imobiliários por meio de aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliário (CRI), que estão avaliadas ao seu valor justo. Em 31 de dezembro de 2019, o valor justo desses investimentos é de R\$ 14.713 mil, o que equivale a 61,33% de seu patrimônio líquido. Devido a relevância, consideramos a existência e a valorização destes como um assunto significativo de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria: nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** recálculo da totalidade dos ativos com base nos termos de securitização; **(iii)** verificação dos contratos de securitização devidamente formalizados; **(iv)** verificação dos registros de custódia destes ativos realizados na Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos (B3 – Brasil, Bolsa, Balcão); **(v)** verificação das amortizações de recebíveis ocorridas no período; e, **(vii)** Ressaltamos que nossos procedimentos também incluíram a avaliação das divulgações efetuadas pelo Fundo.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento dos ativos e o resultado obtido no exercício foram adequados no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria, realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 27 de março de 2020.



Thiago Kurt de Almeida Costa Brehmer
CT CRC 1SP-260.164/O-4

Grant Thornton Auditores Independentes
CRC 2SP-025.583/O-1

**Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I - Fundo De Investimento Imobiliário
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)**

Balço patrimonial em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais

Ativo	Nota	31/12/2019	% PL
Circulante			
Caixas e equivalentes de caixa	5	9.360	39,02%
Disponibilidades		9	0,04%
Cotas de fundo de renda fixa		9.351	38,98%
Aplicações financeiras			
De natureza imobiliária		14.757	61,51%
Certificados de recebíveis imobiliários	6.1	14.713	61,33%
Outros valores a receber		44	0,18%
Total do ativo		24.117	100,53%
Passivo			
Circulante			
Rendimentos a distribuir	8	105	0,44%
Taxa de administração e gestão	7	19	0,08%
Auditória e custódia		3	0,02%
		127	0,53%
Total do passivo		127	0,53%
Patrimônio líquido			
Cotas integralizadas		24.005	100,06%
Distribuição de rendimentos a cotistas		(167)	-0,70%
Reserva de lucros		152	0,63%
Total do patrimônio líquido	9	23.990	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		24.117	100,53%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I - Fundo De Investimento Imobiliário
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)**

Demonstração do resultado do período de 22 de outubro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2019</u>
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	6.1	132
		<u>132</u>
Resultado líquido de atividades imobiliárias		<u>132</u>
Outros ativos financeiros		
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		86
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(19)
		<u>67</u>
Receitas (despesas) operacionais		
Despesas de auditoria e custódia		(7)
Taxa de administração e gestão	7,11 e 15	(38)
Outras receitas (despesas) operacionais		(2)
		<u>(47)</u>
Lucro líquido do período		<u>152</u>
Quantidade de cotas em circulação		<u>240.000</u>
Lucro por cota - R\$		<u>0,63</u>
Valor patrimonial da cota - R\$		<u>99,96</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I - Fundo De Investimento Imobiliário
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido do período de 22 de outubro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais

	<u>Nota</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Distribuição de rendimentos</u>	<u>Reservas de lucros</u>	<u>Total</u>
Em 22 de outubro de 2019					
Cotas de investimentos integralizadas		24.005	-	-	24.005
Resultado do exercício		-	-	152	152
Distribuição de rendimentos	8	-	(167)	-	(167)
Em 31 de dezembro de 2019		24.005	(167)	152	23.990

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I - Fundo De Investimento Imobiliário
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)**

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto)

do período de 22 de outubro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais

	<u>31/12/2019</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Rendimentos de renda fixa	86
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(3)
Pagamento de taxa de administração e gestão	(20)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(19)
Pagamentos (recebimentos) diversos	(45)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>(1)</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Aplicação e resgate de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(14.800)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários	219
Caixa líquido das atividades de investimento	<u>(14.581)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Cotas integralizadas	24.005
Rendimentos pagos	(62)
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>23.943</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u><u>9.361</u></u>
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	<u>-</u>
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	<u><u>9.361</u></u>

Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I - Fundo De Investimento Imobiliário

(CNPJ: 33.884.145/0001-51)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Período de 22 de outubro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário – Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I - Fundo De Investimento Imobiliário ("Fundo"), é um fundo de investimento imobiliário, regido pela instrução CVM nº 472/08 pela Instrução CVM 516/11, e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, constituído em 24 de maio 2019 tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 22 de outubro de 2019.

O Fundo foi constituído como condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e tem como objetivo proporcionar às cotistas obtenções de renda e ganho de capital por meio da aquisição e negociação de ativos alvo, observada a política de investimentos estabelecida no regulamento do Fundo.

Os ativos alvos do fundo são: certificados de créditos imobiliários (CRI) e que devem respeitar as seguintes regras específicas:

- (i) os créditos imobiliários que lastreiam os CRI que compõem o patrimônio do Fundo deverão contar com garantia real.
- (ii) em relação aos CRI, tais títulos deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e regulamentação vigentes e deverão contar com regime fiduciário devidamente instituído nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. Não há exigência de relatório de classificação de risco para os CRI, ou percentual máximo ou mínimo de concentração em determinado segmento. Deverão, no entanto, ser observados os seguintes limites:
 - (a) o Fundo poderá realizar investimentos em CRI de classe sênior em valor equivalente a até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
 - (b) o Fundo poderá realizar investimentos em CRI de qualquer classe subordinada em valor equivalente a até 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
 - (c) o Fundo poderá realizar investimentos em valor equivalente a até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo quando o CRI tiver como garantia alienação fiduciária de bem imóvel;
 - (d) o Fundo poderá realizar investimentos em valor equivalente a até 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando o CRI não tiver como garantia alienação fiduciária de bem imóvel, mas sim outra categoria de garantia real, imobiliária ou não;
 - (e) o Fundo deverá observar as características mínimas abaixo descritas, relativamente a média das carteiras de crédito que compõem o lastro de cada CRI: o prazo médio remanescente de pelo menos 24 (vinte e quatro) meses; o Prazo médio remanescente de até 360 (trezentos e sessenta) meses; e o Saldo devedor médio de pelo menos R\$ 20 mil.

Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I - Fundo De Investimento Imobiliário

(CNPJ: 33.884.145/0001-51)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Período de 22 de outubro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Tratando-se de investimentos em letras de crédito imobiliário (LCI) ou LIG, o Fundo poderá realizar investimentos em valor equivalente a: (i) até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando a emissora da LCI possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (rating) igual ou superior a A; (ii) até 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, após a integralização das cotas da primeira emissão, quando a emissora da LCI não possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (rating) ou, se possuir, a mesma for igual ou inferior a BBB; ou (iii) até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo quando os créditos que lastreiam a LCI tiverem como garantia alienação fiduciária.

Tratando-se de investimento em letras hipotecárias (LH), o Fundo poderá realizar investimentos em valor equivalente a: (i) Até 100 % (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo quando a emissora da LH possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (rating) igual ou superior a A; ou (ii) Até 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, após a integralização das cotas da primeira emissão, quando a emissora da LH não possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (rating) ou, se possuir, a mesma for igual ou inferior a BBB.

Em relação aos demais títulos e valores mobiliários, tais títulos e valores mobiliários deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e com as normas do CMN e do BACEN.

O Fundo não poderá realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido.

A gestão de riscos da administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 4

O Fundo distribui rendimentos aos seus cotistas conforme o artigo 10 da lei 8.668/93 que se encontra também descrita no Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014 e não faz retenções de rendimentos que seriam necessárias para pagamento de suas obrigações por aquisição de imóveis e pelos compromissos de aporte de recursos em fundo exclusivo. O administrador do Fundo juntamente com o gestor avalia periodicamente a capacidade do Fundo de honrar com as suas obrigações contraídas e avaliam as necessidades de liquidação de algum ativo componente da carteira ou capitalização do Fundo via oferta (com nova emissão de cotas).

O Fundo é listado na B3 S.A. Brasil, Bolsa, Balcão sob o código FLCR, porém, as suas cotas não são negociadas.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, (CVM 516), e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I - Fundo De Investimento Imobiliário

(CNPJ: 33.884.145/0001-51)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Período de 22 de outubro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 24 de março de 2020.

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, exceto quando indicado de outra forma.

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critério de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

Apuração do resultado

É apurado pelo regime contábil de competência, que estabelece que as receitas e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos que ocorrerem sempre simultaneamente quando se correlacionarem independentemente do recebimento ou pagamento.

Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por aplicações financeiras com liquidez imediata, que correspondem a aplicação em fundos de investimentos em renda fixa, remunerados pela variação do CDI (“certificado de depósito interbancário”) com liquidez inferior há 90 dias.

Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I - Fundo De Investimento Imobiliário

(CNPJ: 33.884.145/0001-51)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
Período de 22 de outubro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, nas seguintes categorias:

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do Resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Investimentos mantidos até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo tem intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

- Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:
- Disponibilidades: Caixa e equivalentes de caixas
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou

Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I - Fundo De Investimento Imobiliário

(CNPJ: 33.884.145/0001-51)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Período de 22 de outubro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

escritural.

- Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.
- Rendimentos a receber: representadas por aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliários.

V. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

VI. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

- Obrigações por aquisição de imóveis: representam recursos obtidos com o objetivo de financiar a aquisição de propriedades para investimento, sendo avaliados pelo custo amortizado, consoante a taxa contratada.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

O valor justo de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

I. Mensuração dos ativos financeiros

- Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.
- O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem

Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I - Fundo De Investimento Imobiliário

(CNPJ: 33.884.145/0001-51)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Período de 22 de outubro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

- Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.
- Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A taxa efetiva de juros é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor justo de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço

Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I - Fundo De Investimento Imobiliário

(CNPJ: 33.884.145/0001-51)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Período de 22 de outubro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em Notas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na Nota 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

Lucro por cota

O lucro por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro líquido do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

4. Riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos de mercado

Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos

Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I - Fundo De Investimento Imobiliário

(CNPJ: 33.884.145/0001-51)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Período de 22 de outubro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os cotistas do Fundo, a administradora e os coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do país e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos cotistas.

Risco de alteração nos mercados de outros países

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia

Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I - Fundo De Investimento Imobiliário

(CNPJ: 33.884.145/0001-51)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Período de 22 de outubro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das cotas, além de dificultar o eventual acesso do Fundo aos mercados financeiro e de capitais em termos aceitáveis ou absolutos.

Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no pólo ativo quanto no pólo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a

Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I - Fundo De Investimento Imobiliário

(CNPJ: 33.884.145/0001-51)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Período de 22 de outubro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário

Risco de mercado: Os ativos financeiros e os ativos alvo integrantes da carteira do Fundo estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados financeiro e de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Não é possível prever o comportamento dos participantes dos mercados financeiro e de capitais, tampouco dos fatores a eles exógenos e que os influenciam. Não há garantia de que as condições dos mercados financeiro e de capitais ou dos fatores a eles exógenos permanecerão favoráveis ao Fundo e aos cotistas. Eventuais condições desfavoráveis poderão prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o valor dos ativos financeiros e/ou dos ativos alvo, a rentabilidade dos cotistas e o preço de negociação das cotas.

Risco de crédito dos ativos financeiros e/ou dos ativos alvo: As obrigações decorrentes dos ativos financeiros e/ou dos ativos alvo estão sujeitas ao cumprimento e adimplemento pelo respectivo emissor ou pelas contrapartes das operações do Fundo. Eventos que venham a afetar as condições financeiras dos emissores, bem como mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, podem prejudicar a capacidade de tais emissores de cumprir com suas obrigações, o que pode trazer prejuízos ao Fundo.

4.3 Riscos relativos ao Fundo

Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, conseqüentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I - Fundo De Investimento Imobiliário

(CNPJ: 33.884.145/0001-51)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Período de 22 de outubro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a administradora e os coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

Risco relativo ao Procedimento de Aquisição ou Alienação de Ativos Alvo

O sucesso do Fundo depende da aquisição dos Ativos Alvo. O processo de aquisição dos Ativos Alvo depende de um conjunto de medidas a serem realizadas, incluindo a seleção pelo Gestor, o procedimento de diligência realizado pelo Administrador e eventuais registros em cartório de registro de imóveis e em juntas comerciais. Caso qualquer uma dessas medidas não venha a ser perfeitamente executada, o Fundo poderá não conseguir adquirir Ativos Alvo, ou então não poderá adquirir Ativos Alvo nas condições pretendidas, prejudicando, assim, a sua rentabilidade. Tais circunstâncias podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco da Carteira e da sua Concentração

O Fundo não possui objetivo de investir em um Ativo Alvo específico, sendo caracterizado como fundo de investimento imobiliário genérico. Assim, iniciado o Fundo, os Ativos Alvo que deverão compor a carteira do Fundo ainda deverão ser selecionados pelo Gestor, ao seu exclusivo critério e desde que observados os termos do Regulamento, podendo o Gestor não encontrar ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Risco de Conflito de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08. Adicionalmente, o Fundo poderá contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo.

Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I - Fundo De Investimento Imobiliário

(CNPJ: 33.884.145/0001-51)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Período de 22 de outubro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

4.3.3 Risco tributário

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Ainda de acordo com a referida lei, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que o mesmo não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da administradora de criar o mercado organizado para a negociação das cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais cotistas a tributação.

Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I - Fundo De Investimento Imobiliário

(CNPJ: 33.884.145/0001-51)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (CNPJ: 13.486.793/0001-42))

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Período de 22 de outubro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

4.3.4 Riscos relacionados a liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliários

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

5. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2019, o saldo da conta “Banco conta movimento” está representado por conta corrente na BRL Trust DTVM S/A no montante de R\$ 9 e aplicações financeiras, conforme apresentadas abaixo.

As aplicações financeiras são compostas conforme quadro abaixo:

	<u>Administrador</u>	<u>Valor de mercado</u>	<u>% sobre PL</u>
Itaú Soberano RF Referenciado DI LP FIC FI	Itaú Unibanco	9.351	38,98%
	Total	9.351	38,98%

O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, devidamente registrado no CNPJ (MF) 06.175.696/0001-73, busca aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como "renda fixa - referenciado", os quais investem em ativos financeiros que buscam acompanhar a variação do certificado de depósito interbancário ("CDI") ou da taxa Selic, de forma que, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras estejam atrelados a este parâmetro, direta ou indiretamente. As solicitações de resgates do Fundo são convertidas e pagas em D+0, mediante instrução verbal, escrita ou eletrônica do cotista ao distribuidor ou diretamente ao administrador.

No período findo em 31 de dezembro de 2019 foram apropriadas receitas no montante de R\$ 86, registradas na rubrica de “Receita de cotas de fundo de renda fixa” e despesas com imposto de renda sobre resgates no montante de R\$ 19.

Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I - Fundo De Investimento Imobiliário

(CNPJ: 33.884.145/0001-51)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Período de 22 de outubro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

6. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2019 estão representadas por:

6.1 De natureza imobiliária

	<u>31/12/2019</u>
Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs	14.713
	<u>14.713</u>

Certificado de recebíveis imobiliários – CRIs

O Fundo possui em 31 de dezembro de 2019 investimento em certificados de recebíveis imobiliários no montante de R\$ 14.713, classificados como ativos financeiros para negociação, emitidos pela Habitasec Securitizadora S.A. com amortizações mensais de juros, atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas praticadas no mercado.

Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I - Fundo De Investimento Imobiliário

(CNPJ: 33.884.145/0001-51)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Período de 22 de outubro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Composição da carteira

As aplicações em Certificados de recebíveis imobiliários em 31 de dezembro de 2019 estão compostas como a seguir:

31/12/2019										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating	Garantias	Séries	Data de emissão	Data de vencimento	Taxa juros	Quantidade em carteira	Valor atual
Habitasec Securitizadora	19J0713613	-1	N/A	(a), (b), (c), (d)	Série 162	25/10/2019	25/10/2029	IPCA + 7,67%	10.000	9.911
Habitasec Securitizadora	19K1145467	-1	N/A	(a), (e), (f)	Série 168	29/11/2019	29/11/2023	CDI + 5%	4.800	4.802
TOTAL									14.800	14.713

Legendas

Lastro

(1) - Lastro em financiamento imobiliário

Regime de Garantias

- (a) - Alienação Fiduciária de Imóvel
- (b) - Cessão Fiduciária de Recebíveis
- (c) - Fiança
- (d) - Fundo de Reserva
- (e) - Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- (f) - Alienação Fiduciária de cotas

As aplicações em certificados de recebíveis imobiliários estão compostas como a seguir:

	<u>31/12/2019</u>
Aquisição/resgates de certificados de recebíveis imobiliários	14.800
Receitas de certificados de recebíveis imobiliários	132
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários	-
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários	(219)
Saldo em 31 dezembro de 2019	14.713

Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I - Fundo De Investimento Imobiliário

(CNPJ: 33.884.145/0001-51)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Período de 22 de outubro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

7. Encargos e taxa de administração

O Fundo paga uma taxa de administração, conforme regulamento do Fundo, ao Administrador e pelo gestor do fundo conforme o contrato de gestão, pelos serviços prestados de administração, controladoria, custódia e escrituração (pelo Administrador) e gestão (pelo Gestor). A taxa de administração é de 1,00% ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, ou sobre o valor de mercado do Fundo, caso suas cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15 até o encerramento da primeira oferta pública que seja destinada ao público geral, desde que distribuído o montante mínimo previsto nos documentos da respectiva oferta pública; e (b) R\$ 20 após o final do período acima mencionado (“taxa de administração”) sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”).

A taxa de administração engloba os pagamentos devidos a gestora, ao administrador, ao custodiante e ao escriturador e não inclui valores correspondentes aos demais encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto no regulamento e na regulamentação vigente.

Além de parte da taxa de administração, o Gestor recebe a título de taxa de performance, apropriada mensalmente e paga semestralmente até o 5º dia útil do 1º mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo ao gestor, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas, que incidirá sobre 20% do que ultrapassar a variação da taxa DI Variação da Taxa DI entre a data da primeira integralização de cotas ou a última data de apuração da taxa de performance e a data de apropriação da taxa de performance. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas.

No período não foi provisionada taxa de performance.

Despesas

	Instituição	Relacionamento	31/12/2019
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	34
Taxa de gestão	Faria Lima Capital Ltda.	Gestora	4

Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I - Fundo De Investimento Imobiliário

(CNPJ: 33.884.145/0001-51)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Período de 22 de outubro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	31/12/2019
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	15
Taxa de gestão	Faria Lima Capital Ltda.	Gestora	4

Não é cobrada taxa de saída.

8. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui semestralmente aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, conforme o artigo 52 do regulamento do Fundo. O resultado auferido num determinado período poderá ser distribuído mensalmente aos cotistas, a critério do gestor, até o 10º (décimo dia útil) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela administradora para reinvestimento em ativos alvo ou composição ou recomposição da reserva de contingência nos termos do regulamento e com base em recomendação apresentada pelo gestor de investimentos.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	2.019
Lucro líquido do período	152
Outros	22
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	174
Rendimentos retidos no período	(7)
(-) Parcela dos rendimentos retidos	(7)
Rendimentos apropriados	167
Rendimentos a distribuir	(105)
Rendimentos brutos pagos no período	62
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	95,98%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	(7)

Em 31 de dezembro de 2019, o valor médio dos rendimentos pagos por cota no período (considerando-se o rendimento pago no período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no período) foi de R\$ 0,26 (vinte e seis centavos).

Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I - Fundo De Investimento Imobiliário

(CNPJ: 33.884.145/0001-51)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Período de 22 de outubro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

9. Patrimônio Líquido

O patrimônio do Fundo é representado por 1 (uma) classe de cotas.

A primeira emissão de cotas do Fundo foi aprovada nos termos do Ato do Administrador, no montante de até 1.000.000 (um milhão) de cotas, com valor unitário inicial de R\$ 0,001 (cem reais) na primeira integralização de cotas, totalizando o montante de até R\$ 100.000 (cem milhões de reais), na primeira data de integralização.

Em 31 de dezembro de 2019 está composto de 240.000,000 cotas com valor de R\$ 99,9748 cada, com patrimônio do fundo totalizando R\$ 23. 990.

10. Rentabilidade

No exercício de 31 de dezembro de 2019 (apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) do período sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações, caso esses eventos tenham ocorrido no exercício) foi positivo em 0,63%

11. Encargos debitados ao Fundo

Encargos debitados ao Fundo

	Valores	Percentual
Despesas de auditoria e custódia	7	0,04%
Taxa de administração e gestão	38	0,21%
Outras despesas operacionais	2	0,01%
	47	0,26%

Para 31 de dezembro de 2019, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no período no valor de R\$ 17.960

12. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por

Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I - Fundo De Investimento Imobiliário

(CNPJ: 33.884.145/0001-51)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Período de 22 de outubro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

13. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

14. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo, é prestado pela própria Administradora.

15. Partes relacionadas

Conforme Instrução CVM nº 514, de 27 de dezembro de 2011, foram realizadas transações entre o Fundo e a administradora, gestora ou partes a elas relacionadas no período, conforme demonstrado a seguir:

Caixa equivalente de Caixa	Instituição	Relacionamento	31/12/2019
Banco conta Movimento	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	9

Despesas	Instituição	Relacionamento	31/12/2019
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	34
Taxa de gestão	Faria Lima Capital LTDA	Gestora	4

Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	31/12/2019
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	15
Taxa de gestão	Faria Lima Capital LTDA	Gestora	4

Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I - Fundo De Investimento Imobiliário

(CNPJ: 33.884.145/0001-51)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Período de 22 de outubro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

16. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM n.º 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2019:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	9.351	-	-	9.351
Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs	-	14.713		14.713
Total do ativo	9.351	14.713	-	24.064

Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I - Fundo De Investimento Imobiliário

(CNPJ: 33.884.145/0001-51)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Período de 22 de outubro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

17. Divulgação de informações

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

18. Alterações estatutária

Conforme ata da assembleia geral extraordinária, realizada em 01 de outubro de 2019, os cotistas aprovaram (i) a subscrição ou a aquisição pelo Fundo, durante todo o seu prazo de duração, de certificados de recebíveis imobiliários de emissão da Habitasec Securitizadora S.A., companhia securitizadora de titularidade de uma ou mais pessoas ligada ao gestor e inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58 ("Securitizadora"), nos termos do artigo 14 do Regulamento do Fundo e do artigo 34 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 472, de 31 de outubro de 2008; e (ii) autorizar a Administradora a praticar todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia, bem como ainda praticar os atos necessários ao registro da presente ata.

19. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela Grant Thornton Auditores Independentes relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

20. Eventos subsequentes

A Administradora do Fundo, em consonância com o disposto no CPC 24 – Eventos Subsequentes, vem avaliando, em cada caso dos fundos por ela administrados, a necessidade de divulgação de fato relevante e de alterações nas projeções e estimativas relacionadas aos possíveis impactos gerados pelo COVID-19. A Administradora, reforça que, segue empenhando seus melhores esforços para prover informações que espelhem a realidade econômica do Fundo, todavia, na data de hoje, não há como atestar sobre tais efeitos e seus possíveis impactos sobre os saldos contábeis apresentados nesta demonstração financeira.

Conforme ata da assembleia geral de extraordinária realizada em 27 de fevereiro de 2020, os cotistas do Fundo aprovaram as seguintes alterações no regulamento do Fundo: (i) a alteração do artigo 10 do regulamento do Fundo, de forma a alterar o público alvo do Fundo, permitindo o investimento por investidores qualificados; (ii) a alteração do artigo 52 do regulamento do Fundo de forma a prever que a antecipação mensal de rendimentos do Fundo é facultativa, a critério do gestor; (iii) a alteração do artigo 12, parágrafo primeiro, alínea (i),

Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I - Fundo De Investimento Imobiliário

(CNPJ: 33.884.145/0001-51)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Período de 22 de outubro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

do regulamento do Fundo, de forma a deixar mais claro o texto referente à obrigatoriedade de que o patrimônio separado do CRI ter garantia real; **(iv)** a consolidação do texto do regulamento do Fundo.

Robson Christian H. dos Reis

Contador CRC-1SP214011-O

Danilo Christofaro Barbieri

Diretor Responsável